

Inserat ID: 160286 erstellt am: 02.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart:Kauf Gesamtkosten:540000€

Straße: Florianiweg

5753 Saalbach-Hinterglemm

Salzburg Österreich

Wohnfläche: 52.5m<sup>2</sup> Nutzfläche: 67.91m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Klaus Schober

Tel:

wien@schober-real.at

# Hell und komfortabel - auch touristische Nutzung möglich



IHR NEUER ZWEITWOHNSITZ MIT POOL UND SAUNA GLEICH NEBEN DEM ZENTRUM VON SAALBACH!

\*\*\* Auch zur touristischen Nutzung geeignet! \*\*\*

Diese westseitig ausgerichtete, helle Ferienwohnung befindet sich im 3. Stock mit Lift in der

gepflegten Ferienwohnanlage "CASA ALPINA", nur wenige Gehminuten vom Zentrum Saalbachs entfernt. Die ruhige Lage und die ausgezeichnete Infrastruktur machen dieses Objekt zum idealen Rückzugsort für Sommer- und Winterurlaub.

Wohnfläche und Aufteilung:

Die Wohnung verfügt über ca. 52,5 m² Wohnfläche sowie eine großzügige, ca. 15 m² große Loggia. Sie ist funktional und dennoch komfortabel aufgeteilt in:

Vorraum mit Garderobe
Modernes Bad/WC mit Dusche
Elternschlafzimmer
Kleines Kinderzimmer
Großzügiger Wohnraum mit offener Küche, hochwertig bearbeiteter Holzdecke und Zugang zur westseitigen Loggia

### Ausstattung und Zustand:

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren umfassend saniert und befindet sich in sehr gutem Zustand. Erneuert wurden unter anderem:

Badezimmer und WC in modernem Design 3-Scheiben-Kunststofffenster Weitere laufende Instandsetzungen

Das vollständige Inventar ist im Kaufpreis enthalten? einziehen und wohlfühlen.

Besondere Highlights der Anlage:

Beheizter Indoor-Pool
Großzügige Sauna mit Relaxbereich
Skikeller mit eigenem versperrbarem Abteil und separatem Außenzugang
Zwei Tischtennisräume
Wasch- und Trockenraum
Allgemeine Parkflächen vor dem Gebäude

Die Wohnanlage wurde in den letzten Jahren laufend instand gehalten und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Eine solide Rücklage in Höhe von ? 280.000,- (Stand per 31.12.2024) ist vorhanden. Die monatlichen Betriebskosten betragen dzt. ? 291,29 plus Heizung Warmwasser ? 64,65 plus Miete Kabel-TV ? 10,25 plus Rücklagenzuführung ? 76,11

### Lage und Umgebung:

Die Skibus-Haltestelle ist nur wenige Meter entfernt und bietet direkten Anschluss an die Skigebiete Jausern/Schönleiten, Leogang, Fieberbrunn sowie Saalbach-Hinterglemm mit zahlreichen Skihütten. Ein Supermarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe, das Ortszentrum ist in rund zehn

Minuten zu Fuß erreichbar.

Auch im Sommer überzeugt die Region durch ein vielfältiges Freizeitangebot: Wandern, Mountainbiken, Bergtouren und Erholung inmitten der Natur.

Fazit:

Diese attraktive Ferienwohnung vereint Komfort, Lage und Infrastruktur in einem der beliebtesten Urlaubsorte Österreichs. Ideal als privates Feriendomizil oder zur touristischen Nutzung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.Infrastruktur / EntfernungenGesundheitArzt & amp;lt;500mApotheke & amp;lt;1.000mKlinik & amp;lt;9.250mKinder & amp; SchulenSchule & amp;lt;7.500mKindergarten & amp;lt;9.250mNahversorgungSupermarkt & amp;lt;250mBäckerei & amp;lt;9.250mSonstigeBank & amp;lt;750mGeldautomat & amp;lt;750mPost & amp;lt;500mPolizei & amp;lt;500mVerkehrBus & amp;lt;250mBahnhof & amp;lt;9.000mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 52.5m<sup>2</sup> Nutzfläche: 67.91m<sup>2</sup>

Zimmer: 3 Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 540000€

Nebenkosten: 264.81€

## Kontaktinformationen

Vorname: Klaus

Nachname: Schober

E-Mail: wien@schober-real.at

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,